

Aktualisierungen VPB-Leitfaden „Mietrecht“ - Stand Dezember 2015

Seite 8 Absatz 2:

Bisher: Ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund liegt für den Vermieter vor, wenn der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt, zum Beispiel, wenn er die Miete zu spät zahlt, zu wenig oder gar keine Miete zahlt oder gegen die Hausordnung verstößt und andere Mieter stört (§ 543 BGB). Möchte der Vermieter die Wohnung aber »nur« zurückhaben, weil er sie anders verwenden will, ist dies nur möglich, wenn er die Wohnung als Wohnraum für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Man spricht vom Kündigungsgrund »Eigenbedarf« (§ 573 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BGB).

Neu: Ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund liegt für den Vermieter vor, wenn der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt, zum Beispiel, wenn er die Miete zu spät zahlt, zu wenig oder gar keine Miete zahlt oder gegen die Hausordnung verstößt und andere Mieter stört (§§ 543, 569, 573 BGB). Möchte der Vermieter die Wohnung aber „nur“ zurückhaben, weil er sie anders verwenden will, ist dies nur ausnahmsweise möglich. Insbesondere ist der Vermieter berechtigt zu kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Man spricht vom Kündigungsgrund »Eigenbedarf« (§ 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB).

Nach Seite 8, letzter Absatz:

Neu: Übrigens: Eine Kündigung des Vermieters kann zum Beispiel auch in Betracht kommen, wenn der Vermieter die Räume zukünftig für berufliche Zwecke nutzen will oder der Mieter mit der Leistung einer vereinbarten Mietsicherheit in Verzug ist (siehe unter VII., Seite 22).

Seite 11 Absatz 2

Bisher: Wollen Sie Wohnraum neu vermieten, können Sie die Höhe der Grundmiete mit Ihrem Mieter frei verhandeln. Sie sind nicht an die vor Ort übliche Miethöhe, vor allem nicht an einen in der Gemeinde vielleicht vorhandenen Mietspiegel gebunden. Mietspiegel betreffen immer nur bereits bestehende Mietverhältnisse. Sie geben Orientierungen zu möglichen Mieterhöhungen und ihren Grenzen. Bei der Neuvermietung dagegen ist die Grundmiete das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Sie können die ortsübliche Miete zwar als Orientierung heranziehen. Wenn Sie für Ihren Wohnraum jedoch eine höhere Miete erzielen können als in der Nachbarschaft üblich, ist das rechtlich möglich und Ihr Gewinn.

Neu: Wollen Sie Wohnraum neu vermieten, gilt im Grundsatz: Sie können die Höhe der Grundmiete mit Ihrem Mieter frei verhandeln. Sie sind nicht an die vor Ort übliche Miethöhe, vor allem nicht an einen in der Gemeinde vielleicht vorhandenen Mietspiegel gebunden. Mietspiegel betreffen bereits bestehende Mietverhältnisse und geben Orientierungen zu möglichen Mieterhöhungen und ihren Grenzen. Bei der Neuvermietung dagegen ist die Grundmiete das Ergebnis von Angebot und Nachfrage. Sie können die ortsübliche Miete zwar als Orientierung heranziehen. Wenn Sie für Ihren Wohnraum jedoch eine höhere

Miete erzielen können als in der Nachbarschaft üblich, ist das rechtlich möglich und Ihr Gewinn.

Dies ist - wie gesagt - der Grundsatz. Seit dem 1. Juni 2015 besteht aber eine gesetzliche Ausnahme. Sie betrifft die Neuvermietung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Darunter sind Gemeinden oder Gemeindeteile zu verstehen, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zum Beispiel, weil die Mieten dort deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt. Welche Gebiete dies sind, legt bei Bedarf die jeweilige Landesregierung für maximal 5 Jahre fest. In den festgelegten Gebieten oder Gebietsteilen darf die Miete bei Neuvermietungen maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Wird eine höhere Miete vereinbart, muss der Mieter den über das Zulässige hinausgehenden Teil der Miete nicht bezahlen. Wenn mit dem letzten Vormieter aber bereits zulässig eine höhere Miete vereinbart war, darf der Vermieter diese auch mit dem neuen Mieter vereinbaren. Die Mietbegrenzung gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden und nicht für die erste Vermietung einer Wohnung nach deren umfassender Modernisierung.

Seite 2/4

Seite 11 Absatz 3 Satz 1:

Bisher: Natürlich gibt es auch hier Limits: Grenzen bilden das Verbot von Mietpreisüberhöhungen und der sogenannte Mietwucher.

Neu: Weitere Grenzen bilden das Verbot von Mietpreisüberhöhungen und der sogenannte Mietwucher.

Seite 11 Absatz 3 Satz 3:

Bisher: Ist die verlangte Miete erforderlich, um die Aufwendungen des Vermieters für die Wohnung abzudecken, ist sie erst überhöht, wenn sie um 50 Prozent und mehr über der üblichen Miete für eine vergleichbare Wohnung liegt (§ 5 Absatz 2 WiStG).

Neu: Ist die verlangte Miete erforderlich, um die Aufwendungen des Vermieters für die Wohnung abzudecken, ist sie erst überhöht, wenn sie um mehr als 50 Prozent über der üblichen Miete für eine vergleichbare Wohnung liegt (§ 5 Absatz 2 WiStG).

Seite 11 Absatz 4 Satz 2:

Bisher: Das ist in der Regel ebenfalls der Fall, wenn die Miete 50 Prozent und mehr über der üblichen Miete für eine vergleichbare Wohnung liegt.

Neu: Das ist in der Regel ebenfalls der Fall, wenn die Miete um mehr als 50 Prozent über der üblichen Miete für eine vergleichbare Wohnung liegt.

Seite 13 Absatz 5 Satz 3:

Bisher: Zwischen zwei Erhöhungen müssen jeweils mindestens 15 Monate liegen, außerdem darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent steigen (§ 558 BGB).

Neu: Zwischen zwei Erhöhungen müssen jeweils mindestens 15 Monate liegen. Außerdem darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent steigen (§ 558 BGB); die jeweilige Landesregierung kann für Gemeinden oder Gemeindeteile, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bestimmen, dass in diesen Gebieten die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent steigen darf.

Seite 15 Absatz 1 Satz 8:

Bisher: Mit dem Mietvertrag kann ein höherer verbrauchsabhängiger Anteil bis zu 70 Prozent der Kosten festgelegt werden.

Neu: Mit dem Mietvertrag kann ein höherer verbrauchsabhängiger Anteil bis zu 70 Prozent der Kosten, im Ausnahmefall bis zu 100 Prozent der Kosten, festgelegt werden.

Seite 17 Absatz 1 Satz 6:

Bisher: Die Abrechnung muss bis spätestens zum Ende des zwölften Monats nach Ablauf der Betriebskostenperiode erstellt und dem Mieter zugewandt sein (Beispiel 1: Betriebskostenjahr 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012, Zugang der Abrechnung bis spätestens 31. Dezember 2013; Beispiel 2: Betriebskostenjahr 15. März 2012 bis 15. März 2013, Zugang der Abrechnung bis spätestens 31. März 2014)

Neu: Die Abrechnung muss bis spätestens zum Ende des zwölften Monats nach Ablauf der Betriebskostenperiode erstellt und dem Mieter zugewandt sein (Beispiel 1: Betriebskostenjahr 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014, Zugang der Abrechnung bis spätestens 31. Dezember 2015; Beispiel 2: Betriebskostenjahr 16. März 2015 bis 15. März 2016, Zugang der Abrechnung bis spätestens 31. März 2016)

Seite 18 Absatz 4 Satz 2:

Bisher: Ein Mieter darf zum Beispiel zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet werden - wenn er dafür einen wirtschaftlichen Gegenwert erhält, zum Beispiel in Form einer mietfreien Wohnzeit.

Neu: Ein Mieter darf zum Beispiel zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet werden - wenn er dafür einen angemessenen wirtschaftlichen Gegenwert erhält, zum Beispiel in Form einer mietfreien Wohnzeit.

Seite 19 Absatz 1:

Bisher: Unter Juristen wird diskutiert, dass die genannten Fristen - sie stammen aus den 1970er Jahren - heute wegen veränderter Wohnverhältnisse und der besseren Qualität und Haltbarkeit von Tapeten, Farben und anderen Renovierungsmaterialien bei neuen Mietverträgen länger geregelt werden müssen und statt 3, 5 und 7 Jahre jedenfalls 5, 7 und 10 Jahre betragen sollten. Gerichtliche Entscheidungen dazu gibt es - soweit ersichtlich - noch nicht.

Neu: Unter Juristen wird diskutiert, dass die genannten Fristen - sie stammen aus den 1970er Jahren - heute wegen veränderter Wohnverhältnisse und der besseren Qualität und Haltbarkeit von Tapeten,

Farben und anderen Renovierungsmaterialien bei neu abgeschlossenen Mietverträgen (ab 2008) unangemessen kurz und unzulässig sind und statt 3, 5 und 7 Jahre jedenfalls 5, 8 und 10 Jahre betragen müssen. Gerichtliche Entscheidungen dazu gibt es – soweit ersichtlich – noch nicht.

Seite 19 Absatz 2 Sätze 5 und 6:

Bisher: Einem Mieter kann auch auferlegt werden, bei einem Auszug zu einer Zeit, zu der Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, jedenfalls einen seiner Wohndauer entsprechenden Anteil an den Renovierungskosten zu übernehmen (sogenannte Quoten- oder Abgeltungsklausel). Allerdings gelten strenge Anforderungen an die Ausgestaltung einer solchen Klausel.

Neu: Unzulässig sind nach neuester Rechtsprechung Klauseln, durch die ein Mieter bei einem Auszug zu einer Zeit, zu der Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, jedenfalls einen seiner Wohndauer entsprechenden Anteil an den Renovierungskosten tragen soll (sogenannte Quoten- oder Abgeltungsklausel).

Seite 21 Absatz 2 Sätze 2 bis 4:

Bisher: Formularklauseln dazu (siehe unter I., Seite 5) müssen so gestaltet sein, dass nur die Kosten – nicht auch die Wartungspflicht – auf den Mieter umgelegt werden und die auf den Mieter zukommenden Kosten nach oben begrenzt sind. Sonst ist die Umlage unwirksam. Dann muss der Vermieter die Kosten selbst tragen.

Neu: Formularklauseln dazu (siehe unter I., Seite 5) müssen so gestaltet sein, dass nur die Kosten – nicht auch die Wartungspflicht – auf den Mieter umgelegt werden. Sonst ist die Umlage unwirksam. Dann muss der Vermieter die Kosten selbst tragen. Eine Obergrenze für die auf den Mieter zukommenden Kosten muss hier nicht genannt werden.

Seite 21 Absatz 3 Satz 5

Bisher: Deren Höhe ist gesetzlich auf maximal drei Monatsmieten (Nettokaltmieten, siehe unter III. 1, Seite 10) begrenzt: Eine höhere Kautionshöhe ist nicht zulässig.

Neu: Deren Höhe ist gesetzlich auf maximal drei Monatsmieten (ohne als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesene Betriebskosten, siehe unter III. 1, Seite 10) begrenzt: Eine höhere Kautionshöhe ist nicht zulässig.

Seite 22, Absatz 2 Satz 2

Bisher: Außerdem können Sie überlegen, den Mietvertrag zu kündigen.

Neu: Außerdem haben Sie das Recht, den Mietvertrag (fristlos) zu kündigen, wenn der Mieter mit der Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrags der zweifachen Monatsmiete (ohne als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesene Betriebskosten, siehe unter III.1, Seite 10) im Verzug ist (§§ 543, 569 Absatz 2a BGB).